



Piang
Comune



COMUNE DI FIORANO MODENESE

PROVINCIA DI MODENA

VARIANTE AL

R U E

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

DEL COMUNE DI FIORANO MODENESE

RELAZIONE AMBIENTALE PRELIMINARE

ADOZIONE: Del. C.C. n. 33 del 31/03/2004	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 19 del 14/04/2005
--	--

Il Sindaco Claudio Pistoni

Il Segretario Comunale Nicola Rega

ADOZIONE: Del. C.C. n. 63 del 20/07/2006	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 7 del 08/02/2007
--	---

Il Sindaco Claudio Pistoni

Il Segretario Comunale Nicola Rega

ADOZIONE: Del. C.C. n. 52 del 14/07/2011	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 86 del 20/12/2011
--	--

Il Sindaco Claudio Pistoni

Il Segretario Comunale Nicola Rega

ADOZIONE: Del. C.C. n. 81 del 30/07/2015	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 53 del 28/07/2016
--	--

Il Sindaco Francesco Tosi

Il Segretario Anna Maria Motolese

LUGLIO 2016

Indice

PREMESSA	3
Inquadramento normativo	3
Rapporto con la VALSAT/VAS del PSC e principio di integrazione e non duplicazione	4
DESCRIZIONE DELLA VARIANTE	5
Contenuti delle varianti al PSC e al RUE	5
Scelte insediative e interventi di trasformazione del territorio presenti nella variante Di PSC e recepiti nel RUE	7
La riqualificazione sostenibile	8
Il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici	9
LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	13
Definizione degli obiettivi e delle motivazioni legate alla rigenerazione urbana sostenibile	13
Valutazione dei impatti derivanti dalle disposizioni della rigenerazione urbana	14
Monitoraggio degli interventi	16
ALLEGATO A	19
Indagine sul patrimonio edilizio residenziale a Fiorano Modenese in base ai dati dei censimento Istat 2011	19

PREMESSA

INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il presente documento costituisce Rapporto Ambientale ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo n.4/2008 ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della proposta di variante al RUE 2015, finalizzata all'inserimento di nuove scelte urbanistiche-edilizie nelle pianificazione generale e all'introduzione di nuove norme per la riqualificazione urbana orientata alla sostenibilità.

La VAS, Valutazione Ambientale Strategica prevista a livello europeo, recepita a livello nazionale e regolamentata a livello regionale, riguarda i programmi e i piani sul territorio, e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani.

Secondo l'art. 13 del D.lgs. 4/2008 nel rapporto ambientale debbono essere individuati, descritti e valutati gli impatti significativi che l'attuazione del piano o del programma proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso.

L'allegato VI al decreto riporta le informazioni da fornire nel rapporto ambientale a tale scopo, nei limiti in cui possono essere ragionevolmente richieste, tenuto conto del livello delle conoscenze e dei metodi di valutazione correnti, dei contenuti e del livello di dettaglio del piano o del programma.

Allegato VI

Contenuti del rapporto ambientale di cui all'art. 13.

Le informazioni da fornire con i rapporti ambientali che devono accompagnare le proposte di piani e di programmi sottoposti a valutazione ambientale strategica sono:

a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;

b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;

c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;

d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e dalla flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo [21](#) del [decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228](#);

e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;

f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori. Devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;

g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;

h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;

i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione dei piani o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;

j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

RAPPORTO CON LA VALSAT/VAS DEL PSC E PRINCIPIO DI INTEGRAZIONE E NON DUPLICAZIONE

La Valutazione Ambientale Strategica è quindi uno strumento finalizzato a verificare la conformità delle scelte di piano agli obiettivi generali della pianificazione e agli obiettivi di sostenibilità di sviluppo del territorio, definiti dai piani generali e di settore, e dalle disposizioni vigenti ai diversi livelli di governo.

In quanto strumento di valutazione, la VAS deve costituire non tanto un momento di verifica, quanto uno strumento di supporto delle decisioni, che migliora la qualità e la coerenza delle scelte di piano.

Come tutti gli strumenti valutativi essa, infatti, individua preventivamente gli effetti che possono derivare dall'attuazione di diverse scelte di piano, e pertanto deve consentire di motivare le scelte stesse in relazione alla maggiore efficacia rispetto agli obiettivi dichiarati nel processo di pianificazione.

E' pure compito della VAS l'individuazione delle condizioni da porre alle trasformazioni del territorio, e delle misure di pianificazione volte ad impedire, mitigare o compensare gli effetti negativi delle scelte.

La Legge Regione n. 6/09 ha specificato come il recepimento della disciplina comunitaria e nazionale in materia di VAS debba perseguire il principio di integrazione e non duplicazione delle analisi, nell'ottica della semplificazione procedurale.

Per evitare duplicazioni della valutazione, sono stati utilizzati gli approfondimenti ed informazioni ottenute dal Quadro Conoscitivo e dalla Valsat/VAS del PSC del Comune di Fiorano Modenese approvata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 27/03/2014, a cui si rimanda per una valutazione generale sulle scelte urbanistiche strutturali.

In relazione alle scelte strategiche, già presentate nella variante del PSC, la VAS fornisce gli elementi conoscitivi e valutativi utili a formulare le scelte definitive del piano, e consente di documentare le ragioni poste a fondamento di tali scelte, in rapporto alle caratteristiche e allo stato del territorio e agli aspetti pertinenti lo stato dell'ambiente e della sua evoluzione.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

CONTENUTI DELLE VARIANTI AL PSC E AL RUE

La variante al RUE segue il percorso di revisione degli strumenti urbanistici avviato con la prima variante al PSC di Fiorano Modenese, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 11/07/2013 e approvata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 27/03/2014.

La variante tende quindi a completare detto percorso andando a recepire nel RUE molte modifiche cartografiche introdotte nel PSC e a completare l'apparato normativo adeguandolo con le nuove scelte introdotte.

La variante nasce anche dall'esigenza di introdurre una semplificazione delle norme e dei rinnovamenti procedurali introdotti con la L.R. 30 luglio 2013, n.15 "Semplificazione della disciplina edilizia".

La variante ha cercato quindi di entrare nel merito della strumentazione urbanistica comunale e relativa normativa d'attuazione/regolamenti prescrivendo che gli stessi "attengono unicamente alle funzioni di governo del territorio attribuite al loro livello di pianificazione e non contengono la riproduzione, totale o parziale, delle normative vigenti" (art. 50 L.R. 15/2013, introduzione dell'art. 18 bis nella L.R. 20/2000: "Principio di non duplicazione della normativa sovraordinata").

Questo principio deve necessariamente tradursi in una attenta e puntuale eliminazione di tutte le parti del RUE che riproducono leggi regionali o statali e, contestualmente, nell'inserimento di un espresso richiamo alle prescrizioni delle stesse che trovano diretta applicazione.

La Regione Emilia-Romagna, sempre con la L.R. 15/2013, si è impegnata ad emanare degli atti di coordinamento tecnico (art. 12 L.R. 15/2013) con l'obiettivo di uniformare l'attività tecnico-amministrativa dei Comuni e, a tal fine, devono essere recepiti entro un termine prefissato decorso il quale tali atti andranno comunque a prevalere sulle previsioni con essi incompatibili.

Alcuni di questi atti vanno a disciplinare argomenti che trovano oggi la propria definizione nel RUE (ad esempio la definizione dei titoli edilizi e le relative procedure). E' pertanto necessario, in linea con quanto richiamato sopra, eliminare le parti del RUE disciplinate da tali atti di coordinamento regionali e farne un semplice rimando.

La variante al RUE riguarda modifiche cartografiche e normative.

La variante normativa al RUE si articola con le seguenti categorie principali di contenuti:

1. Adeguamento e recepimento nel RUE di disposizioni normative sovraordinate;
2. Recepimento e coordinamento nel RUE di disposizioni contenute nella variante di PSC;
3. Riduzione delle categorie e ripianificazione degli ambiti consolidati AC;
4. Modifiche all'articolazione insediativa di alcuni usi specifici;
5. Inserimento di nuove norme orientate alla Rigenerazione urbana sostenibile;
6. Riordino della normativa inerente le modalità di intervento sul patrimonio edilizio storico;
7. Revisione dell'articolazione normativa inerente le dotazioni agli insediamenti;

8. Riordino della scontistica del contributo di costruzione legato agli interventi edilizi;
9. Modifica delle procedure di definizione del costo di costruzione
10. Errori materiali.

Le modifiche normative interessano sia le Norme che i suoi allegati.

In particolare per la parte cartografica sarà recepita nella cartografia di RUE l'insieme delle modifiche inserite nella variante al PSC.

Saranno pertanto modificate cartograficamente tutte le tavole 1 e parte delle tavole 2 del RUE, limitatamente agli edifici oggetto di modifica della categoria di intervento.

Le modifiche normative interessano sia le Norme che l'inserimento di due allegati (Requisiti cogenti e Piano del colore).

L'occasione della variante consente di integrare ed aggiornare i documenti urbanistici anche con altri contenuti che negli ultimi anni sono stati perfezionati da procedure ed enti esterni al Comune.

In relazione ai contenuti della variante si segnala come in particolare le norme della Rigenerazione urbana sostenibile debbano essere sottoposte alla valutazione ambientale strategica, in quanto possono produrre degli effetti governabili con il RUE.

Si rammenta infatti che parte dei contenuti inseriti nella variante di PSC approvata nel 2014, per essere resi attuabili devono essere inseriti nel POC, pertanto sono soggetti ad un altro strumento urbanistico.

La variante andrà ad inserire nuove norme per disciplinare l'introduzione di nuovi standard funzionali alla promozione di una rigenerazione del patrimonio immobiliare costruito mediante una riqualificazione energetica e strutturale.

Si segnala che l'introduzione di questi principi ha trovato una conferma nella risoluzione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna del 4/07/2012 (Oggetto 2681) che invita i Comuni ad inserire nei propri strumenti urbanistici queste norme.

Le nuove norme saranno inserite all'interno dell'art. 77 - "Promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi - riduzione delle emissioni di gas climalteranti", nella sezione "Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi".

Al fine di incentivare la riqualificazione energetica e strutturale del patrimonio edilizio diffuso ad uso residenziale, si potranno attivare forme di premialità progressiva negli interventi edilizi ed urbanistici con le caratteristiche definite nella L.R. 6/09.

La premialità progressiva e parametrata ai livelli prestazionali raggiunti potrà essere applicata ad intervento diretto negli ambiti consolidati AC, negli ambiti produttivi AP e nel territorio rurale con le modalità definite nel RUE.

SCELTE INSEDIATIVE E INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO PRESENTI NELLA VARIANTE DI PSC E RECEPITI NEL RUE

La variante al piano strutturale approvata nel 2014, oltre a politiche di tutela e di riqualificazione, delinea anche trasformazioni del territorio che determinano un aumento delle attività antropiche, suscettibili di generare pressione sui sistemi ambientali.

I principali aspetti di maggior carico urbanistico sono tuttavia all'interno di ambiti a cui il PSC demanda la loro attuazione al POC, limitando al RUE il recepimento di alcune situazioni ormai consolidate (ad esempio i tessuti urbanizzati in territorio rurale IR – vedi nuovo art. 79 del RUE) e la definizione di norme regolamentari per vari ambiti.

Molti interventi inseriti nella variante di PSC dovranno essere inseriti nel POC per poter trovare l'ulteriore definizione cartografica e normativa funzionale alla loro attuazione.

Le strategie insediative individuate e confermate nella proposta di variante al Piano, sono riprese dalla cartografia del RUE e rappresentate nelle tavole allegate.

Si segnala in proposito che la variante cartografica al RUE recepisce le scelte delineate nella variante al PSC, integrandole di informazioni e dettagli dettati anche dalle caratteristiche che contraddistinguono i ruoli e le funzioni dei due piani.

La variante al RUE recepisce unicamente le scelte pianificatorie delinestate dal PSC e non modifica in alcun modo l'assetto del territorio e la sua principale articolazione in territorio urbano, urbanizzabile e rurale.

Una scelta propria del RUE è andare a riarticolare i sub-ambiti dell'ambito consolidato AC in 3 categorie in luogo dell'9 preesistenti.

La variante al RUE recepisce le scelte insediative e localizzative fatte dalla variante PSC pertanto si rimanda alla procedura di valutazione ambientale di quel piano per analisi e valutazioni specifiche al fine di non duplicare le procedure.

La riarticolazione degli ambiti consolidati AC non produrrà un aumento della capacità insediativa residua, prevista dalla Variante del PSC 2013 pari a 180 alloggi convenzionali (di 110 mq) per gli ambiti da riqualificare e consolidati (interessati da riqualificazione e rigenerazione).

Infatti, la riarticolazione mantiene prevalentemente molto simili gli indici territoriali previsti per i nuovi sub-ambiti rispetto ai precedenti.

La variante introduce un indice differenziato negli ambiti AC per consentire la realizzazione di superfici accessorie interrato, all'interno della sagoma dell'edificio.

La disposizione non ha incidenza sul dimensionamento previsto, in quanto non aumenta le superfici utili funzionali alla realizzazione delle abitazioni e del numero delle unità abitative.

Infatti la disposizione consente di dare maggiori dotazioni alle abitazioni insediate ed insediabili senza peraltro incidere sui parametri della permeabilità in quanto dette superfici devono essere contenute nella sagoma dell'edificio.

LA RIQUALIFICAZIONE SOSTENIBILE

Il programma R.I.U.S.O., acronimo di “rigenerazione urbana sostenibile”, e le politiche di rigenerazione urbana hanno cominciato a delinare nuove modalità di intervento nelle strategie di pianificazione urbanistica.

Il sistema Italia ha bisogno di politiche per lo sviluppo per tornare a crescere garantendo un habitat migliore alle nuove generazioni.

Per questo il CNAPPC (Consiglio Nazionale Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori) unitamente al CRESME ha proposto un programma di indirizzo a cui questa variante al RUE si ispira nella definizione di nuove politiche urbanistiche.

Il PSC e il RUE vigenti assumono come riferimento-guida della progettazione urbanistica ed edilizia la matrice insediativa storica del territorio, vale a dire la ricostruzione - intesa in senso dinamico, cioè nella sua evoluzione temporale, e non attraverso una “fotografia” ad un’epoca determinata - delle modalità di insediamento, trasformazione, sviluppo dei luoghi, connesse ai fenomeni economici, sociali e culturali delle diverse epoche.

Attraverso la riqualificazione si dovrebbe tentare:

- di eliminare le situazioni di degrado urbano, promuovendo specifici progetti di riqualificazione
- di definire una nuova struttura del territorio: gerarchizzare i luoghi urbani, distribuire le funzioni principali;
- dare coerenza e continuità alla fruizione dell’ambiente, in particolare attraverso percorsi pedonali e ciclabili;
- ispessire la densità delle funzioni urbane;
- qualificare lo spazio pubblico e i servizi di collegamento come connettivo urbano che caratterizza la città;
- qualificare energeticamente e strutturalmente i fabbricati verso una più generale rigenerazione del patrimonio edilizio.

Un obiettivo strategico per la proposta di variante al RUE e in relazione con quanto definito nella variante al PSC consiste nel riconoscimento dei valori esistenti nel territorio comunale e nella loro conservazione, mediante anche interventi di riqualificazione fortemente orientati alla sostenibilità ambientale.

La conservazione dei valori urbani e territoriali diviene anche occasione per la riqualificazione di quelle aree il cui utilizzo è attualmente in conflitto con gli elementi di qualità che si vogliono conservare.

In questo quadro il rapporto pubblico-privato viene risolto attraverso un metodo di perequazione urbanistica generalizzata in cui, all’utilizzo dei suoli per edificazione privata, viene affiancata la realizzazione di opere pubbliche con costi assai ridotti per l’Amministrazione comunale.

Con questi strumenti, la città privata e quella pubblica crescono in complementarità con un disegno complessivo gestito dall’amministrazione comunale grazie alla visione di un piano urbanistico strategico.

E' questo il quadro in cui si colloca l'insieme degli interventi di riqualificazione da mettere in atto nel medio termine, tutti tesi a consolidare a Fiorano Modenese la forma della città con luoghi nodali, spazi pubblici e tessuti urbani consolidati riqualificati strutturalmente ed energeticamente.

L'approccio alla riqualificazione sostenibile comporta di considerare anche gli interventi di trasformazione al pari degli interventi di conservazione come condizioni indispensabili per la qualità ambientale del progetto urbanistico e di ragionare in termini di concreti bilanci ambientali della trasformazione, misurando quindi gli effetti reali che tali trasformazioni producono sull'ambiente.

Lo sviluppo edilizio deve avvenire ogni volta sia possibile, entro un quadro di pianificazione strategica delle risorse locali, attraverso il metodo della inclusione nel processo decisionale dei principali portatori di interessi pubblici e privati e in generale della popolazione residente e, per quanto possibile, dei fruitori dei progetti.

La discriminante per considerare strategica una azione di pianificazione deve essere il trattamento riservato alla risorsa del territorio, che va sempre considerata come risorsa di quantità finita, non riproducibile e come tale da tutelare senza per questo ostacolare la normale evoluzione delle dinamiche sociali.

La tutela del territorio è il principio guida dello sviluppo sostenibile, che deve essere attuato ove possibile cercando di salvaguardare il suolo libero ancora esistente nel nostro Comune.

Da un lato è necessario tutelare attivamente il paesaggio e il suolo agricolo, dall'altro localizzare nuove edificazioni sulle aree urbane già compromesse da precedenti edificazioni oggi obsolete.

La struttura geografica del territorio, composto di parti fra loro separate da forti elementi di discontinuità, propone il metodo di considerare proprio tali parti come la struttura territoriale da cui partire per definire gli elementi di ricucitura delle singole porzioni in un sistema di rete geografica organizzata intorno agli spazi pubblici e di pubblica fruizione.

A questo fine si favorisce lo sviluppo urbanistico ispirato da strategie di area vasta, che possa superare laddove necessario i confini amministrativi comunali per proporre soluzioni a quella stessa scala territoriale che è all'origine dei problemi da affrontare.

È il caso ad esempio di quegli interventi che per essere efficaci ed efficienti richiedono progetti, interventi e gestioni non di singoli manufatti edilizi ma di reti di servizi, e che per avere successo hanno bisogno dell'apporto costante nel tempo sia dei soggetti pubblici che di quelli privati: la mobilità di persone e merci, i servizi di raccolta, riuso e smaltimento dei rifiuti, i servizi idrici, le reti di comunicazione e le reti di energia, la tutela idrogeologica e così via.

IL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

La sostenibilità energetica ed ambientale è un valore che le nostre comunità stanno maturando oggi con maggiore intensità; è ormai evidente a molti che le risorse naturali sono un bene finito che è sempre più urgente imparare a gestire e rispettare.

Serve un risoluto e costante impegno ad ogni livello: cittadini, imprese, enti territoriali e di governo di ogni ordine e grado, nel promuovere e perseguire buone pratiche che mirano a ridurre i consumi energetici e a incentivare l'uso delle energie/risorse rinnovabili.

A questo proposito esiste ora una notevole opportunità: l'Unione Europea sta portando avanti la lotta al cambiamento climatico impegnandosi a ridurre entro il 2020 le emissioni totali di CO₂ del 20%.

Lo sviluppo edilizio attuale e del futuro deve essere uno strumento che da vita a un mondo con meno anidride carbonica di quella attualmente presente in atmosfera, il frutto di una società basata su un uso decrescente del carbone, del petrolio e in generale dei combustibili di origine fossile e sempre più basata sull'utilizzo di energia pulita a impatto ambientale ridotto o nullo, sia nella fase operativa della produzione, sia nella fase post-operativa di smaltimento degli impianti di produzione dell'energia stessa.

Vanno quindi privilegiati gli interventi coerenti e integrati con le strategie locali di riduzione delle emissioni di gas dannosi per il clima inserite nei Piani d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES - SEAP), secondo il programma di attuazione del "Patto dei Sindaci", a cui molti comuni italiani hanno aderito volontariamente.

Su questi obiettivi il Comune di Fiorano Modenese ha già operato diverse varianti al RUE (il RUE recepisce i requisiti di prestazione energetica in attuazione alla Del. A.L.R. n. 156/2008 e delle disposizioni legislative vigenti) che in determinati periodi hanno anche anticipato disposizioni nazionali, in relazione all'efficientamento energetico e al risparmio delle materie prime.

In relazione a questa condivisione di scenario, il Comune di Fiorano Modenese ha già predisposto un proprio Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES - SEAP) nel 2011, in virtù dell'adesione alla "Patto dei Sindaci" dell'Unione Europea approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 14/07/2011 con delibera n° 53.

Nel piano sono definite diverse azioni, la cui realizzazione sarà fondamentale da qui al 2020, in relazioni al raggiungimento degli obbiettivi enunciati.

La variante perseguirà quindi l'obiettivo di introdurre nel RUE, e in forma coordinata anche con il PSC, nuove norme legate al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

La Commissione europea si è espressa con la massima chiarezza su questo tema, con la direttiva sul rendimento energetico degli edifici (EPBD2), con il Piano europeo di efficienza energetica e con una nuova direttiva in cantiere, chiedendo che i Paesi membri si impegnino rapidamente a portare i propri edifici verso l'obiettivo "consumi quasi zero".

La Direttiva Europea 2010/31/UE sulle prestazioni energetiche degli edifici, chiamata anche EPBD2, mira a migliorare le prestazioni energetiche degli edifici all'interno dell'Unione Europea ed a favorire le condizioni climatiche, salvaguardando così le esigenze all'interno degli ambienti ed aumentando il rapporto efficacia/costo.

L'articolo 9 della direttiva introduce il traguardo del 2020 e le generalità degli edifici «Nearly zero energy». La direttiva definisce "Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo" quello che richiede solo una piccolissima parte prodotta da combustibile fossile e che è prodotto, in misura

molto significativa, con energia da fonti rinnovabili, compresa quella prodotta in loco o nelle vicinanze”.

L'obiettivo che si vuole introdurre nella variante è caratterizzato dall'esigenza di efficientamento del patrimonio edilizio da un punto di vista energetico-ambientale.

È indispensabile comunque ricordare che la qualità energetico-ambientale va inquadrata nell'ambito della qualità globale dell'edificio e nel rispetto delle normative vigenti relativamente alla sicurezza e alla normativa antisismica, sia alla qualità delle sue parti e di tutti aspetti non legati all'energia.

Va d'altronde segnalato, che la riqualificazione energetico-ambientale è economicamente più conveniente quando rientri in programma più generale di lavori di manutenzione straordinaria.

Ciò è vero sia nel caso pubblico, nell'ambito della programmazione di manutenzione ordinaria e straordinaria regolamentare delle proprietà dall'ente, sia nel caso privato di lavori di manutenzione straordinaria.

Nei 2/3 degli edifici italiani, di costruzione anteriore alla legge 373/76, raramente sono presenti, involucri di isolamento, inoltre la legge 10/96 che regola l'uso razionale dell'energia, è del tutto disattesa per mancanza dei Regolamenti Attuativi.

Lo sviluppo edilizio a bassa emissione di anidride carbonica va attuato attraverso non solo una regolamentazione premiante per i singoli interventi edilizi che attuano o superano gli obiettivi di risparmio energetico fissati del quadro normativo vigente, ma anche e soprattutto attraverso uno sviluppo urbanistico quanto più possibile compatto, ad alta densità e funzioni miste, con una presenza di linee di forza del trasporto pubblico che offrano alternative concrete e di qualità alle esigenze di mobilità delle persone e delle merci.

Il patrimonio edilizio esistente a Fiorano è stato oggetto anche di un'indagine sulle sue caratteristiche principali, in base ai dati forniti dal censimento Istat 2011 (ALLEGATO A della presente relazione).

Il patrimonio edilizio esistente a Fiorano Modenese è costituito per il 60% da fabbricati costruiti tra il 1962 e il 1981.

Gli edifici costituenti prevalentemente il patrimonio soggetto a tutela (edifici costruiti ante 1945) sono il 12 %.

Gli edifici costruiti con criteri energetici e strutturali efficienti sono una minima parte del patrimonio edilizio esistente.

Le caratteristiche prevalenti delle abitazioni presenti sul territorio sono:

1. Epoca di costruzione 1961-1981 – 60%
2. Parte strutturale in calcestruzzo armato – 51%
3. N. 2 o 3 piani fuori terra – 74%
4. Fino a 4 appartamenti per edificio – 78%
5. Appartamenti con 4 o 5 stanze – 60%

6. Ubicazione in centri abitati – 96%
7. Mq per abitante in appartamento – 37,09

La riqualificazione organica strutturata del patrimonio immobiliare del territorio comunale rappresenta una priorità per garantire la qualità e la sicurezza dell'habitat per cittadini oltre che per promuoverne i valori culturali.

Questi interventi possono costituire anche un importante volano economico per il settore delle costruzioni, incentivando la ricerca l'innovazione tecnologica.

La “città nuova” dovrà essere pianificata coniugando la necessità di preservare il territorio e mettere un serio freno al consumo di suolo, con progetto di sviluppo di trasformazione urbana improntata alla manutenzione, alla riqualificazione energetica degli edifici per garantire ambienti urbani più vivibili, più verdi più adeguati alle esigenze dei cittadini.

LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI E DELLE MOTIVAZIONI LEGATE ALLA RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE

La variante al RUE andrà a definire nuovi livelli di qualità ecologico-ambientale relativi al miglioramento dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito della qualità globale dell'edificio e nel rispetto delle normative vigenti relativamente alla sicurezza e alla normativa antisismica, alla qualità delle sue parti e di tutti aspetti non legati all'energia.

Infatti, soprattutto sul versante della sicurezza dei fabbricati si segnala come sebbene la normativa antisismica per le costruzioni sia entrata pienamente in vigore nel 2008, solo una minima parte degli edifici realizzati in questo ultimo periodo, nel territorio comunale sia stato costruito secondo criteri antisismici.

Il miglioramento energetico-ambientale e di sicurezza del patrimonio edilizio diffuso diventerà quindi un elemento innovativo del quadro normativo di PSC e di RUE nell'ottica di incentivare e premiare questa buona pratica.

La variante introduce e norma le possibilità di interventi di premialità progressiva come possibilità ordinaria, avendo come riferimento normativo il contenuto nel titolo III della L.R. n. 6 del 6 luglio 2009 "Governo e riqualificazione solidale del territorio".

Le norme per la qualificazione del patrimonio abitativo, pur avendo avuto una portata limitata nel tempo, hanno permesso di attivare alcuni interventi migliorativi in diversi fabbricati nel territorio.

L'esperienza maturata durante il controllo di quelle trasformazioni ha consentito di poter indicare alcune azioni da introdurre come forma premiante soprattutto all'interno degli ambiti consolidati AC, nei quali si potrà intervenire in modo diretto.

Il principio perseguito con la variante di PSC e di RUE è quello di poter riqualificare energeticamente e strutturalmente i fabbricati esistenti nel territorio comunale, innescando un meccanismo di miglioramento e messa in sicurezza del patrimonio edilizio consolidato.

La variante al RUE andrà quindi a consentire la realizzazione di nuovi livelli di qualità ecologico-ambientale relativi al miglioramento dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito della qualità globale dell'edificio e nel rispetto delle normative vigenti relativamente alla sicurezza e alla normativa antisismica, alla qualità delle sue parti e di tutti aspetti non legati all'energia.

Infatti, soprattutto sul versante della sicurezza dei fabbricati si segnala come sebbene la normativa antisismica per le costruzioni sia entrata pienamente in vigore nel 2008, solo una minima parte degli edifici realizzati in questo ultimo periodo, nel territorio comunale sia stato costruito secondo criteri antisismici.

Il miglioramento energetico-ambientale e di sicurezza del patrimonio edilizio diffuso diventerà quindi un elemento innovativo del quadro normativo di PSC e di RUE nell'ottica di incentivare e premiare questa buona pratica.

Il quadro normativo a cui è stata ispirata l'azione premiante per questi interventi di

riqualificazione è stato ricercato nella L.R. n. 6 del 6 luglio 2009 “Governo e riqualificazione del territorio”.

Le norme per la qualificazione del patrimonio abitativo, pur avendo avuto una portata limitata nel tempo, hanno permesso di attivare alcuni interventi migliorativi in diversi fabbricati nel territorio.

L'esperienza maturata durante il controllo di quelle trasformazioni ha consentito di poter indicare alcune azioni da introdurre come forma premiante soprattutto all'interno degli ambiti consolidati AC, nei quali si potrà intervenire in modo diretto.

All'interno degli ambiti produttivi AP è fissata una soglia di applicabilità a 4.000 mq di SC esistente, oltre la quale è necessario fare apposite valutazioni in ordine alla sostenibilità dell'intervento in ragione delle condizioni territoriali presenti (esistenza delle dotazioni territoriali, rete infrastrutturale, reti tecnologiche).

Le norme di RUE fissano le caratteristiche, gli ambiti di esclusione dall'applicazione della norma e le modalità di intervento per poter beneficiare di questa premialità una-tantum.

Si segnala che la variante al RUE che introduce questi principi trova nella risoluzione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna del 4/07/2012 (Oggetto 2681) l'invito ai Comuni ad inserire nei propri strumenti urbanistici queste norme.

La variante al RUE si muove nel dare quindi piena attuazione a questa risoluzione della Regione Emilia-Romagna.

VALUTAZIONE DEI IMPATTI DERIVANTI DALLE DISPOSIZIONI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

La nuova normativa di RUE trova applicazione solamente nell'ambito consolidato AC, negli ambiti produttivi AP e nei fabbricati presenti nel territorio rurale avente già la destinazione d'uso residenziale (uso U1).

Sono esclusi dall'applicazione delle nuove disposizioni gli ambiti e gli edifici ricompresi nei perimetri assoggettati a PUA o IUC. Sono inoltre esclusi dalla possibilità d'intervento tutti i fabbricati soggetti a vincolo conservativo di restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RC), come individuati nella tavola 2 del RUE.

Le nuove norme si possono applicare negli interventi urbanistici ed edilizi a tutti gli edifici esistenti negli ambiti consolidati AC alla data del 30 giugno 2009 (data di entrata in vigore della normativa tecnica anti-sismica) aventi una superficie complessiva (SC) non superiore a 650 metri quadrati.

Il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti può essere aumentato, per gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione nel rispetto di una condizione nel rapporto tra superficie complessiva destinata a residenza e numero di alloggi pari a:

- SC / n.ro alloggi \geq 60 mq realizzati all'interno degli ambiti consolidati (AC)

- SC / n.ro alloggi ≥ 90 mq nel per gli interventi realizzati nel territorio rurale.

L'applicabilità ad intervento diretto può interessare dei fabbricati esistenti fino a 650 mq di SC che in base alla premialità progressiva, con le conseguenti applicazioni normative in chiave strutturale ed energetica, possono portate ad ampliamenti al massimo di: 130 mq di SC per il 20%, 195 mq di SC per il 30% e 260 mq di SC per il 40%.

Nelle norme vigente, è possibile frazionare le unità immobiliari esistenti senza utilizzare un parametro di alloggio medio ma solamente di alloggio minimo pari a 40 mq di SU (vedi art. 12 Norme di RUE) a cui associando anche le dotazioni accessorie obbligatorie la dimensione dell'alloggio minimo diventa di 52 mq di SC (40mq di SU + 20 mq di Sa calcolata al 60%).

Il numero massimo di unità immobiliari generabili dall'applicazione delle nuove norme è di:

- 12 alloggi ($650 / 52 = 12$ unità immobiliari) per la situazione esistente;
- 13 alloggi ($650 + 130 = 780 / 60 = 13$ unità immobiliari), un alloggio in più rispetto all'esistente per ampliamenti del 20%;
- 14 alloggi ($650 + 195 = 845 / 60 = 14$ unità immobiliari), due alloggi in più rispetto all'esistente per ampliamenti del 30%;
- 15 alloggi ($650 + 260 = 910 / 60 = 15$ unità immobiliari), tre alloggi in più rispetto all'esistente per ampliamenti del 40%.

Nel RUE vigente, senza gli interventi di rigenerazione urbana, sono quindi già consentiti interventi che nel rispetto del recupero delle dotazioni a parcheggio possono portare un fabbricato di 650 mq di SC in linea teorica ad avere 12 unità immobiliari.

Il parametro convenzionale di "SC / n.ro alloggi ≥ 60 mq" è una scelta del RUE al fine di consentire un potenziale leggero incremento della capacità insediativa degli ambiti territoriali già serviti da infrastrutture, reti e complesso generale di uffici e servizi pubblici/privati.

L'obiettivo tende a privilegiare una leggera densificazione in ragione dell'occupazione di nuovo suolo edificabile, andando contemporaneamente a portare benefici strutturali ed energetici al patrimonio edilizio esistente.

Si ricorda che il PSC e il RUE erano stati predisposti antecedentemente alla Delibera di Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 279/2010, pertanto disciplinavano la possibilità di non computare nella potenzialità edificatoria le superfici che fossero state realizzate in piani interrati (in particolare le superfici accessorie destinate ad autorimesse).

La completa applicazione ope-legis della DAL 279/2010 e la scelta di non modificare gli indici di utilizzazione fondiaria negli ambiti AC, che in questa variante pur nella loro riarticolazione vengono confermati, consente di ridurre il carico urbanistico pianificato in fase di prima redazione degli strumenti urbanistici comunali.

Le nuove norme, pur potendo portare ampliamenti una-tantum dei fabbricati esistenti, non incidono in modo significativo sul carico urbanistico rispetto alle norma già vigenti.

Si ritiene quindi che i benefici apportati al patrimonio edilizio diffuso (riqualificazione strutturale-sismica ed energetica) sono ben bilanciati in termini di non aumento del carico insediativo negli ambiti consolidati.

Si segnala infine come in base ai dati del censimento Istat 2011 (vedi ALLEGATO A) i mq per abitante in appartamento a Fiorano siano inferiori rispetto al dato rilevato negli altri comuni e nella media provinciale, regionale e nazionale.

Un intervento orientato a fornire una premialità progressiva può risultare sostenibile, ed applicabile, in base alle caratteristiche prevalenti dei fabbricati residenziali esistenti (vedi considerazioni precedenti e ALLEGATO A). Inoltre consentirebbe al Comune di Fiorano di arrivare agli standard esistenti negli altri comuni del distretto ed allinearsi alla media provinciale/regionale e nazionale.

Negli ambiti produttivi AP è invece prevista la soglia di applicabilità delle norme per edifici fino a 4.000 mq di SC in modo diretto.

Nel caso della completa utilizzazione della premialità progressiva, ossia + 25% (per interventi di miglioramento sismico, bonifica dell'amianto e riqualificazione energetica), l'incremento massimo consentito può portare ad un + 1.000 mq di SC all'interno del volume esistente.

In questo caso le norme di rigenerazione urbana non possono dare luogo ad ampliamenti oltre la sagoma esistente né ridurre la superficie coperta e permeabile.

La scelta del limite di 4.000 mq di SC è funzionale ad un corretto controllo degli effetti indotti dall'applicazione delle norme.

Infatti, solamente la valutazione in ordine alla sostenibilità dell'intervento in ragione delle condizioni territoriali presenti (esistenza delle dotazioni territoriali, rete infrastrutturale, reti tecnologiche) può consentirne l'attuazione per superfici maggiori.

MONITORAGGIO DEGLI INTERVENTI

Per quanto attiene agli indicatori per il corretto controllo degli interventi di rigenerazione urbana si propone di integrare le attività generali di monitoraggio previsto nell'art. 4 delle Norme di PSC con una descrizione degli interventi resi possibili.

In particolare si ritiene debba essere assunto come riferimento per il monitoraggio (peraltro già documentato nei documenti costituenti la variante di PSC) il registro delle unità immobiliari realizzate in attuazione delle disposizioni contenute nei piani urbanistici comunali, integrandolo con le informazioni derivate dai nuovi interventi.

Gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile andranno a consentire degli interventi solamente negli ambiti consolidati AC, negli ambiti produttivi AP e a parte degli immobili presenti nel territorio rurale.

Si propone pertanto di assumere come indicatori per il monitoraggio degli interventi le seguenti informazioni:

1. **n° interventi** di rigenerazione urbana suddivisi per ambito:
 - 1.1. Ambiti consolidati (AC.a, AC.b, AC.c)
 - 1.2. Ambiti produttivi (APS.i, APC.i, APS.t, APC.t, APS.c, APC.c)

-
- 1.3. Edifici storici (ES)
 - 1.4. Territorio rurale
 2. **Percentuale di riferimento** dell'ampliamento:
 - 2.1. percentuale 20% (per interventi di cui al punto 1.1, 1.3 e 1.4)
 - 2.2. percentuale 30% (per interventi di cui al punto 1.1, 1.3 e 1.4)
 - 2.3. percentuale 40% (per interventi di cui al punto 1.1, 1.3 e 1.4)
 - 2.4. percentuale 10% (per interventi di cui al punto 1.2)
 - 2.5. percentuale 20% (per interventi di cui al punto 1.2)
 - 2.6. percentuale 25% (per interventi di cui al punto 1.2)
 3. **Dimensione intervento:**
 - 3.1. Mq SC fabbricato esistente
 - 3.2. Mq SC generata da ampliamento
 4. **Numero unità immobiliari:**
 - 4.1. N° U.I. fabbricato esistente
 - 4.2. N° U.I. post intervento

Si ritiene che il Comune di Fiorano Modenese possa agevolmente eseguire tale azione di controllo mediante le attività della propria struttura tecnico-amministrativa dello Sportello Unico per l'Edilizia.

ALLEGATO A

INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE A FIORANO
MODENESE IN BASE AI DATI DEI CENSIMENTO ISTAT 2011







